

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GREFSRUD, GBNR 8/16 M.FL. PLANID 2014024

Merk: Forslag til endringer i rød skrift. Overstrykninger i rød skrift foreslås tatt ut fra planbestemmelsene.

### § 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse med høy arealutnyttelse og tilhørende felles leke- og uteoppholdsarealer, å bevare Casino og legge til rette for supplerende bebyggelse på Casino-tomten, å legge til rette for skole/barnehage/forsamlingslokale på Casino-tomten, samt å bevare tre med misteltein og bevare naturtype langs østre planavgrensning.

### § 2. REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål og hensynssoner:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt B3 og B4
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B1 og B2
- Offentlig eller privat tjenesteyting – felt T

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg, felt o\_K1 og o\_K2
- Fortau, felt o\_F
- Torg, felt f\_Torg
- Gangvei, felt o\_G og f\_G
- Annen veggrunn, felt o\_AV
- Parkering, felt f\_P

#### Grønnstruktur

- Park, felt f\_Park
- Lekeplass, felt o\_Lek

#### Hensynssone

- Sikringssoner – frisikt (kode 140)
- Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560-1 og H560-2
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

### § 3. FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Kulturminner – stanse- og meldeplikt i kulturminneloven.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

#### § 3.2 Kulturminner – stanse- og meldeplikt, nyere kulturminner.

Ved funn i grunnen av gjenstander fra 2. verdenskrig, skal kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart.

### § 3.3 Strømforsyning / nettstasjon

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet.

Ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og skal ikke komme i konflikt med frisikt eller verne hensyn. Ved beregning av grad av utnyttning tillates nettstasjon i tillegg til tillatt grad av utnyttning gitt for det aktuelle formålet, jfr. § 3.13.

### § 3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2012, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone) i ihht støyrapport dat. 3.11.2015 v/ Brekke & Strand:

- Alle boenheter skal ha en stille side
- Minst ett støyfølsomt rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2012
- Alle leiligheter som er støyutsatte skal ha balansert ventilasjon

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier tilfredsstilles, alternativt at unntakene/presiseringene i strekpunktene foran tilfredsstilles.

Eventuell støyskjerming eller endring av eksisterende støyskjerm, må vurderes i forhold til geoteknisk stabilitet, jf. § 3.8 Grunnforhold / Geoteknikk.

### § 3.5 Bygge- og anleggsstøy

Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gitt i T-1442/2012 kap. 4 skal følges i bygge- og anleggsfasen. Ved søknad om igangsettingstillatelse, skal det redegjøres for hvordan disse retningslinjene for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, blir tilfredsstillende.

### § 3.6 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal utformes i tråd med felles forskrift for renovasjon (VESAR-kommunene). Nedgravde renovasjonsbeholdere kan tillates innenfor arealer avsatt til byggeformål, fortrinnsvis i forbindelse med avkjørsel fra offentlig vei eller langs kjørbare gangveier.

### § 3.7 Grunnforhold / Geoteknikk

Det kreves gjennomført tiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet ved utbygging av området. Dette gjelder for alle tiltak i alle faser av opparbeidelse av bebyggelse med utearealer innenfor planområdet. Aktuelle stabiliserende tiltak må prosjekteres av geoteknisk sakkyndig, og i henhold til gjeldende regelverk. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

Dokumentasjonen av geoteknisk stabilitet skal også inneholde vurdering av valgt løsning for overvannshåndtering.

Det må utarbeides detaljerte prosedyrer for grunnarbeider, samt kontroll under utførelse for å redusere risiko for skadehendelser.

### § 3.8 Parkering

Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet over 90 m<sup>2</sup> og minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet under 90 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

Biloppstillingsplasser for alle boligene i felt B1 – B4 skal legges under terreng / i kjeller under boligbebyggelsen, fortrinnsvis under blokkbebyggelsen i felt B1 og B2. Avkjørsel og nedkjøring til parkeringskjeller, skal skje fra kjøreveg o\_K1.

Andre parkeringsløsninger kan vurderes i samråd med kommunen ved gjennomføring av prosjektet.

Inntil 32 gjesteparkeringsplasser kan tillates på terreng. Gjesteplassene forutsettes plassert i forbindelse med avkjørsel fra offentlig vei. Gjesteplasser kan også plasseres på felles parkering felt f\_P, jf. § 5.5.

For barnehage og/eller skoleformål i felt T er veiledende parkeringsdekning:

Barnehage: 1,5 bilplass og 1 sykkelplass per 100 m<sup>2</sup>.

Barneskole: 1,25 bilplass og 4 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup>.

Ungdomsskole: 1,5 bilplass og 8 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup>.

Parkeringsdekning avklares i samråd med kommunen ved gjennomføring av prosjektet.

Biloppstillingsplasser for bevegelsehemmede må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas. Minimum 5 % av plassene skal avsettes til HC-parkering.

### § 3.9 Overvann, vann/avløp

Overvannshåndtering skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Ved valg av løsninger for overvannsløsninger skal det tas hensyn til grunnforhold og geoteknisk stabilitet. Det vises til § 3.7.

Det skal foreligge en godkjent VA-rammeplan innenfor henholdsvis delfelt T og delfelt B1-B4 o/f-områdene, jfr. § 8.6.1 og § 8.6.2. VA-rammeplanen skal legges til grunn for senere detaljprosjektering. Dimensjonerende påslipp av overvann er maks 30 l/s.

I samråd med Holmestrand kommune skal det gjennomføres en oppgradering av septikløsning og tilhørende spillvann- og avløpsledninger nord i planområdet før det kan slippes på spillvann på Dunkebekken, jfr. § 8.4.

### § 3.10 Lek- og uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være minimum 80 m<sup>2</sup> MUA. Både felles lekeareal og privat uteoppholdsareal, jf. kravene under, kan inngå i beregningen av MUA.

Alle boliger skal ha nærlekeplass tilgjengelig innenfor en avstand på 50 meter. Det skal etableres nærlekeplasser i felt B1-B4 til boliger hvor avstanden til f\_Lek er over 50 meter. Hver nærlekeplass skal være minimum 125 m<sup>2</sup> og maksimum 300 m<sup>2</sup>. Utforming av nærlekeplassene skal framgå på utomhusplan, jf. § 3.13.

Krav til privat uteoppholdsareal i tilknytning til den enkelte boenhet er minimum 10 m<sup>2</sup>.

Leke- og uteoppholdsarealene skal opparbeides senest i samme takt som boligene i henhold til miljø og kvalitetskravene i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jfr. § 30.

### § 3.11 Eksisterende trær og vegetasjon

Før det kan søkes om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent plan for ivaretagelse av trær og annen vegetasjon i delfelt B1-B4 og delfelt T. Godkjent plan skal legges ved søknad om rammetillatelse, jfr. § 8.4.

### § 3.12 Mulighet for trinnvis utbygging

Dersom planområdets boligfelt B1-B4 ønskes utbygd trinnvis, skal det ved rammesøknad for første byggetrinn foreligge skisseprosjekt for hele boligområdet, og det skal redegjøres for utbyggingsrekkefølge og for hvordan opparbeidelse av parkeringsplasser og felles lekearealer/uteoppholdsarealer vil bli sikret i samme takt som utbygging av boliger i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.

Dersom B3 og/eller B4 bygges ut før parkeringskjeller/B1/B2, skal midlertidige parkeringsplasser sikres.

### § 3.13 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det omsøkte prosjektet. Det kreves en utomhusplan samlet for feltene B1-B4 inkludert fellesområdene, og en utomhusplan for felt T.

Illustrasjonsplan datert 01.12.2015 skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplan.

Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Avkjørsler fra offentlig vei, o\_K1, herunder også frisikt.
- Interne gangveier, sykkelparkering og evt. gjesteparkering på terreng/bakkeplan og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.
- Plassering og utforming av nærlekeplasser i B1-B4
- Utforming av felles uteoppholdsarealer.
- Utforming av felles torg f\_Torg og felles parkering f\_P.
- Krysningssone (over kjørevei) for gående til/fra skole/barnehage og av- og påstigningssone for skole/barnehage.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, ol.
- Ny nettstasjon og andre bygg for tekniske anlegg.
- Eventuell støyskjerming.
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold og evt forstøtningsmurer.
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon.
- Plassering av belysning og skilt.

### § 3.14 Fellesbygg for boligene i planområdet

Innenfor felt f\_Lek eller f\_Torg kan tillates ett mindre fellesbygg for boligene/beboerne i planområdet. Fellesbygget kan inneholde forsamlingslokale og sosiale rom, samt lagerrom. Tillatt grad av utnyttning for fellesbygget er BYA = 180 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde er 4 m.

### § 3.15 Grenseverdi for elektromagnetisk felt

Elektromagnetisk felt skal ikke overstige 0,4  $\mu$ T i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig, som f.eks. områder for lek og uteopphold, i boligbebyggelse, og annen bebyggelse.

Ved søknad om rammetillatelse for nettstasjon skal det dokumenteres at grenseverdien overholdes.

### § 3.16 Energi og miljø

Utbyggingen av planområdet skal bidra til å minimere miljøbelastningen. Miljøambisjoner tilsvarende BREEAM-NOR standard «excellent», skal være retningsgivende for utbyggingen.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer med lang levetid, og på god materialutnyttelse i nye bygg og anlegg. Avfallsproduksjonen under utbygging skal begrenses til et minimum. Riving av eksisterende bygg skal skje med sikte på størst mulig gjenvinning og med kontrollert håndtering av restavfall. Det skal tilstrebes lavest mulig energibruk, lavest mulig utslipp av klimaskadelige gasser, og benytte mest mulig miljøeffektive løsninger. Plan for energi og miljøløsninger skal være godkjent før det kan søkes om rammetillatelse, jfr. § 8.4.

## § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse, felt B1 – B4.

#### Type bebyggelse

Felt B1 og B2 kan bebygges med boligbebyggelse i lavblokker.

Felt B3 og B4 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense. For blokkbebyggelsen i felt B1 og B2 skal illustrasjonsplan datert 01.12.2015 være retningsgivende for plassering av bygninger.

Parkeringskjeller som i sin helhet ligger under terreng, kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense mot felles gangvei f\_G, samt inn under felles gangvei f\_G.

Nedgravd(e) renovasjonsløsning(er) tillates plassert utenfor byggegrenser, så fremt de ikke kommer i konflikt med frisikt.

#### Grad av utnyttning

Samlet tillatt grad av utnyttning for feltene B1 – B4 er BRA = 31 000 m<sup>2</sup>.

Tillatt grad av utnyttning for felt B1 er 18 300 m<sup>2</sup>.

Tillatt grad av utnyttning for felt B2 er 3 900 m<sup>2</sup>.

Tillatt grad av utnyttning for felt B3 er 6 900 m<sup>2</sup>.

Tillatt grad av utnyttning for felt B4 er 1 900 m<sup>2</sup>.

Mindre endringer mellom de enkelte felt kan tillates, så fremt samlet grad av utnyttning overholdes.

Bruksareal (BRA) helt under terreng, som kun inneholder sekundærfunksjoner som parkering for bil og sykkel, boder, trapp/heis, o.l., medregnes ikke i grad av utnyttning.

For bebyggelse på østre halvdel av felt B4 tillates ikke underetasje/kjeller. Dette pga hensynet til tre som skal bevares.

#### Høyde

Antall etasjer og maksimal gesimshøyde for felt B1 og B2 er angitt på plankartet samt i tabellen under. Den øverste etasjen skal være tilbaketrukket i forhold til etasjen under og skal i utstrekning være maksimalt 75 % av underliggende etasje.

Heissjakt/trapp tillates inntil 4 meter over høyeste gesimshøyde.

Delfelt	Maks. antall etasjer	Maksimal gesimshøyde nest øverste etasje	Maksimal gesimshøyde øverste etasje
<del>B1-a</del>	<del>3+1</del>	<del>3.etg: C +110,5</del>	<del>4. etg; C +113</del>
f P	1		1. etg; C +105
B1-b	4+1	4.etg: C +115,5	5. etg; C +118
B1-c	4+1	4.etg: C +115,5	5. etg; C +118
B1-d	3+1	3.etg: C +112,5	4. etg; C +115
B1-e	2+1	2.etg: C +109,5	3. etg; C +112
B2-a	2+1	2.etg: C +109,5	3. etg; C +112
B2-b	3+1	3.etg: C +112,5	4. etg; C +115

Maksimal gesimshøyde i felt B3 og B4 er 6,5 m. Takvinkel i felt B3 og B4 skal være mellom 0 og 25 grader.

#### Utforming / estetikk

Bebyggelsen i felt B1-B4 skal gis en arkitektonisk helhetlig utforming. For blokkbebyggelsen i felt B1-B2 skal bygningsvolumer og fasader brytes opp ved arkitektoniske virkemidler. Det skal ved rammesøknad for bebyggelsen i B1-B4 gis en estetisk redegjørelse, herunder redegjørelse for utforming, farge- og materialvalg, samt nær- og fjernvirkning.

#### Antall boenheter

Samlet antall boenheter i feltene B1-B4 skal være minimum 193 boenheter.

### **§ 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt T**

Bygningen Casino med tilhørende uteområder, skal bevares. Se bestemmelser for hensynssone kulturmiljø, § 7.4. Lokalisering og utforming av ny bebyggelse skal ta hensyn til kulturmiljøet og Casino-bygningen.

Området tillates benyttet til barnehage og undervisning. Casino-bygningen kan alternativt benyttes til forsamlingslokale eller annen tjenesteyting som er forenlig med bevaringshensynet.

Ved bruk av området til barnehage og/eller undervisning, skal det etableres tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer for disse formålene.

Bygningen som skal bevares (Casino) reguleres med eksisterende høyde og utstrekning.

#### **4.2.1 For supplerende/ny bebyggelse i felt T, sør for Casino gjelder:**

##### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

##### Grad av utnytting

Tillatt grad av utnyttning er BRA = 1400 m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) helt eller delvis under terreng og som i sin helhet ligger lavere enn kote + 99, medregnes ikke i grad av utnyttning.

#### Høyde

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet, samt i tabellen under.

Delfelt	Maksimal gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
T	C +102,5	C +104,5

#### Utforming / estetikk

Supplerende/ny bebyggelse skal underordnes og tilpasses Casino når det gjelder plassering, utforming og materialvalg. Det skal ved rammesøknad redegjøres for utforming, farge- og materialvalg, og hvordan dette bidrar til et positivt samspill med Casino-bygningen. Byggesøknad skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse før det fattes vedtak.

#### **4.2.2** Gjenbruk av matjord

Ved utbygging av jordbruksareal (søndre del av felt T) skal matjordlaget fortrinnsvis brukes innenfor felt T. Flytting av matjord fra felt T skal godkjennes av landbrukskontoret.

### **§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Kjøreveg o\_K1 og o\_K2, samt annen veggrunn o\_AV**

Kjøreveiene og annen veggrunn skal være offentlige.

Avkjørselspiler på plankartet angir at avkjørsel til planområdet skal skje fra kjøreveg o\_K1. For øvrig er avkjørselspilenes antall og plassering veiledende og ikke juridisk bindende.

#### **§ 5.2 Fortau o\_F**

Fortauet skal være offentlig.

#### **§ 5.3 Gangvei o\_G**

Gangveien skal være offentlig og sikre allmennhetens ferdsel mellom Eikelund (o\_K1 med fortau o\_F) og Gamle Vålevei (o\_K2).

Kjøretøy som kan kjøre på gangvei f\_G, jf. § 5.3, kan passere over den offentlige gangveien på vei til/fra kjøreveg o\_K1. Gangveien skal være stengt for gjennomkjøring til/fra Gamle Vålevei, evt med veibom.

Gangveien kan utformes som del av felles torg f\_Torg. Utformingen skal i så fall framgå av utomhusplan.

#### **§ 5.4 Gangvei f\_G**

Gangvei skal være fellesareal for alle boligene i planområdet.

Gangveien skal i tillegg være åpen for allmennheten. Dette skal tinglyses som en heftelse på eiendommen, jfr. § 8.6.

Gangveien skal være kjørbær, men kan kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.) samt offentlige/private servicekjøretøy som har oppdrag i området. Gjelder også nødvendig HC-kjøring.

Parkeringskjeller tilknyttet boligene i felt B1 – B4 kan strekkes seg ut under bakken i område f\_G.

#### **§ 5.5 Felles torg f\_Torg**

Torget skal være fellesareal for alle boligene i planområdet.

Torget skal utformes som møteplass, ved møblering, belysning og beplantning, samt eventuell terrengbehandling.

Evt fellesbygg jf. § 3.15 kan tillates innenfor området.

Utforming av torget skal framgå av utomhusplan, jf. § 3.14.

#### **§ 5.6 Felles parkering f\_P**

Parkeringsarealet skal være fellesareal for alle boligene i planområdet.

Arealet kan opparbeides med gjesteparkeringsplasser for boligene i planområdet og eventuelt i sambruk med skole/ barnehage/ forsamlingslokale. Parkeringsarealet skal beplantes med trær og busker.

Det tillates oppført carport/garasjer på maks 1 etg, gesimshøyde c+105 (jf. Tabell i §4.1), innenfor f\_P, og angitte byggegrenser. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense mot formål f\_G og B1.

Utforming av parkeringsarealet skal framgå av utomhusplan, jf. § 3.14.

### **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Felles park f\_Park**

Området skal være fellesareal for alle boligene i planområdet.

Området er også regulert til hensynssone for bevaring av naturmiljø, jf. §7.2, og det forutsettes ingen inngrep i dette området.

#### **§ 6.2 Felles lekeplass, O\_Lek**

Arealet skal opparbeides med parkmessige kvaliteter, og forskjellige muligheter for opphold og rekreasjon og skal tilfredsstillende kravene i «Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2016 (V-0732B).

Fellessarealet bør inneholde sittegrupper og mulighet for å grille.

Arealet skal inneholde nærlekeplass- og kvartalslekeplassfunksjoner, og også fungere som lekeareal for nabolaget.

Lekeplassene skal utformes med høy kvalitet og innby til forskjellige typer lek og aktivitet.

Lekearealene bør inneholde følgende elementer:

- Ballbane med fotballmål og ballfangernett bak målene.



- Klatreanlegg som innbyr mennesker i alle aldre til klatring (såkalt buldring, dvs. klatring på formasjoner i lav høyde).
- Utendørs treningsapparater.

- Terreng som muliggjør aking om vinteren.
- Sykkelløype rundt i parken.

Det bør ikke etableres lekeanlegg som genererer støynivå over 60 dBA.

Eksisterende trær og vegetasjon skal søkes bevart.

Evt fellesbygg jf. § 3.14 kan tillates innenfor området.

Utforming av lekeplassen skal godkjennes av kommunen før det kan søkes rammetillatelse, jf. § 8.6

## **§ 7. HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Frisiktsoner**

I frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

### **§ 7.2 Bevaring av naturmiljø, H560-1**

Eksisterende tre med forekomst av misteltein skal bevares. Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng eller andre inngrep som kan forringe levekårene for mistelteinforekomsten. Området rundt treet skal holdes åpent ved å slå området. Eventuell skjøtsel av trekronen skal skje i samråd med arborist eller annen fagkyndig.

### **§ 7.3 Bevaring av naturmiljø, H560-2**

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Ved skjøtsel skal gravmyrt og evt andre fremmede arter fjernes, og nyere søppel og hageavfall bør også fjernes, men død ved fra skogen skal bli liggende. For eventuelle funn i skråningen av gjenstander fra 2. verdenskrig, vises til stanse- og meldeplikten, jf. § 3.2. Ellers skal lokaliteten utvikles fritt.

### **§ 7.4 Bevaring av kulturmiljø, H570**

Hensynssonen består av Casino-bygningen og tilhørende utearealer, med porter og inngangsparti. Søknader som gjelder uteområder og Casino-bygningen skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse før det fattes vedtak. Dette gjelder også for de deler av interiøret som skal bevares og som er listet opp nedenfor.

Casino-bygningen skal bevares og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningens arkitektur og detaljering skal opprettholdes i eksteriøret.

Bevaringsverdig interiør i rom 1, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer, jf. plantegning datert 12.10.2015. Bevaringen gjelder følgende deler av interiøret: peis med peisinnstatts, dører, veggpanel, all belistning, tak og gulv, gardinbrett med blandinggardin, lysekroner, lampetter. Arbeid/endringer ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller skal bevares i hele bygningen.

Restaurering og istandsetting skal skje etter antikvariske prinsipper.

Eksisterende terrasser, murer og portstolper tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Opprinnelig vegetasjon skal bevares og erstattes med tilsvarende. Det bør utarbeides en hageplan med oversikt over hvilken vegetasjon som er opprinnelig. Vegetasjonen må holdes nede og det skal være sjøutsikt fra Casinos terrasse i nord.

## **§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 8.1 Etablering av lekearealer**

Ved trinnvis utbygging skal det, før det kan gis midlertidig brukstillatelse til første bolig i hvert delfelt, etableres lekearealer i henhold til § 3.10.

### **§ 8.2 Breddeutvidelse av Eikelund**

Delen av Eikelund som inngår i planområdet skal breddeutvides i henhold til kommunens veinormal, og fortau skal etableres langs østsiden av felt B1, før bolig eller anlegg til tjenesteyting innenfor planområdet kan tas i bruk.

### **§ 8.3 Rundkjøring**

Offentlig eiendomsrett til eksisterende rundkjøring i krysset Våleveien-Eikelund skal være sikret før det kan søkes rammetillatelse.

## **§ 8.4 Rammesøknad**

### § 8.4.1 Delfelt B1-B4

Før det kan sendes inn søknad om rammetillatelse for delfeltene B1-B4 skal følgende planer være godkjent/ tiltak være gjennomført:

- Godkjent VA-rammeplan, jfr. § 3.9.
- Oppgradering av septikløsning og tilhørende spillvann- og avløpsledninger nord i planområdet, jfr. § 3.9.
- Plan for felleslekeplass, jfr. § 4.3
- Plan for ivaretagelse av trær og annen vegetasjon, jfr. § 3.11.
- Tinglysning av allmenhetens tilgang til gangveger, jfr. § 5.4.
- Miljøambisjon for utbygging av delfeltene B1-B4

### § 8.4.2 Delfelt T

Før det kan sendes inn søknad om rammetillatelse for delfeltene B1-B4 skal følgende planer være godkjent/ tiltak være gjennomført:

- Godkjent VA-rammeplan, jfr. § 3.9.
- Plan for ivaretagelse av trær og annen vegetasjon, jfr. § 3.11.
- Miljøambisjon for utbygging av delfeltet T.